

**STUDI IDENTIFIKASI PERSEPSI PEMILIK KAPLING  
TERHADAP LOKASI KAPLING TANAH MATANG  
DI LOKASI JANGLI SYMPHONY SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**Oleh :**

**SUMARDI A  
L2D300378**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2001**

## **ABSTRAK**

Dengan terbitnya peraturan pemerintah nomor 80 tahun 1999 (PP no.80 tahun 1999) tentang Kasiba-Lisiba Berdiri Sendiri Pemerintah menggali dana untuk tetap eksis dalam pembangunan rumah murah. Di Kota Semarang sejak Desember 2000, telah mulai memasarkan KTM. Perum Perumnas memasarkan Kavling Tanah Matang (KTM) dengan pendekatan Lingkungan Siap Bangun Berdiri Sendiri dengan sasaran pemasaran bagi masyarakat golongan menengah ke atas. Pada lokasi Jangli Symphony yang terletak di Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang. Kendala pemasaran yang dihadapi saat ini adalah kurangnya minat pembeli.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka pertanyaan studi ini Bagaimanakah persepsi pemilik terhadap faktor-faktor pemilihan lokasi KTM Jangli Symphony ?. Maka studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi persepsi pemilik KTM berdasarkan karakteristik sosial dan ekonominya terhadap faktor-faktor pemilihan lokasi Jangli Symphony untuk menjadi acuan pengembangan KTM dalam memenuhi keinginan pemilik KTM dan masukan bagi Pengelola didalam pengelolaan Kasiba-Lisiba BS, untuk mempercepat target penjualan lahan, dan masukan untuk pembukaan lahan baru yang sejenis dimasa yang akan datang.

Pendekatan analisis dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif untuk menjelaskan karakteristik sosial ekonomi pemilik KTM dan Potensi serta kendala lokasi KTM Jangli Symphony. Pendekatan analisis tabulasi silang untuk mengetahui keterkaitan persepsi pemilik kapling terhadap faktor-faktor pemilihan lokasi KTM yang keluaran akhirnya adalah persepsi pemilik kapling terhadap pemilihan lokasi KTM di Jangli Symphony Semarang.

Potensi dari Lokasi KTM Jangli Symphoni adalah lokasinya sesuai dengan arahan peruntukan ruang kota RDTRK Kota Semarang, nilai lahan yang relatif masih terjangkau masyarakat dengan tingkat perekonomian menengah ke atas, hak milik atas KTM yang telah lunas dibeli, jarak menuju pusat kota yang relatif dekat sekitar  $\pm 6,7$  Km. Kendala dari pengembangan lokasi KTM Jangli Symphony adalah lokasinya yang sebagian berada didaerah yang curam sehingga memerlukan dana yang cukup besar dan teknologi untuk membangun perumahan diatasnya, muncul titik-titik kemacetan lalu lintas baru di sekitar kawasan Jangli Symphoni yaitu di persimpangan pasar Jatingaleh dan Kaliwiru. Karakteristik sosial dan ekonomi pemilik kapling KTM Jangli Symphony adalah mayoritas memiliki usia menengah (31-40 tahun) dan berada pada tingkat ekonomi yang sudah cukup mapan, sudah mengenyam tingkat pendidikan tinggi dan mayoritas bermata pencaharian dibidang swasta. Sedangkan analisis keterkaitan persepsi pemilik kapling terhadap faktor-faktor penentu pemilihan lokasi menghasilkan preferensi pemilik kapling terhadap pemilihan lokasi KTM. Berdasarkan analisis keterkaitan tersebut, persepsi pemilik kapling dipengaruhi oleh usia, tingkat pendidikan dan tingkat pendapatan. Semakin tinggi preferensi pemilik kapling semakin tinggi tuntutan kebutuhan pemilik kapling terhadap aksesibilitas, kenyamanan dan kelengkapan sarana dan prasarana dari lokasi tempat tinggalnya.

Berdasarkan hasil analisis, maka studi ini memberikan Rekomendasi kepada Pengelola untuk merealisasikan pengadaan jaringan utilitas yang belum selesai seperti listrik, telepon, air bersih, pengusulan kepada PDAM untuk penyambungan jaringan air bersih ke Kawasan Jangli Symphony, dan pengembangan kawasan harus memperhatikan kualitas dan kenyamanan lingkungan dan ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan pada masa yang akan datang.

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Semenjak Indonesia mengalami krisis moneter yang berlanjut dengan krisis ekonomi yang hingga sampai saat ini belum dapat terselesaikan juga, indikator yang dapat dilihat adalah belum stabilnya kurs rupiah terhadap mata uang asing. Fenomena ini menyebabkan lesunya dunia properti di Indonesia baik itu oleh pengembang swasta dengan klasifikasi kecil, sedang, besar juga oleh Pemerintah mengalami keterpurukan dalam pengadaan dan pembangunan perumahan khususnya dalam sumber pembiayaan. Pengadaan rumah yang sehat dan terjangkau oleh masyarakat menjadi kendala bagi pemerintah dan swasta. Salah satu alternatif dalam pengadaan pembangunan perumahan dan permukiman adalah dengan digulirkannya PP no. 80 tahun 1999 tentang Kawasan Siap bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri (Lisiba BS).

Rumah menurut UU No. 4 tahun 1992 adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Artinya selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Hal yang sama juga dikemukakan Hayward mengenai rumah, yaitu antara lain bahwa rumah selain sebagai struktur fisik (bangunan) juga merupakan pusat jaringan sosial (keluarga), wadah kegiatan utama sehari - hari, wadah keakraban dan tempat menyendiri (beristirahat). Dalam hal ini rumah / tempat tinggal yang layak huni berarti tidak hanya sekedar atap tempat berlindung seseorang atau keluarga, tetapi juga harus dapat menciptakan kebebasan pribadi, memenuhi luas lantai yang cukup sehingga memungkinkan ruang gerak yang leluasa, menciptakan rasa aman, memiliki penerangan dan

ventilasi yang cukup (memenuhi kaidah kesehatan) dengan didukung oleh ketersediaan perasaan yang cukup, fasilitas umum yang memadai, dan relatif dekat / mudah dicapai dari dan ke tempat beraktivitas penghuninya (Yudohusodo S, 1992 : 11). Dengan memiliki rumah yang layak huni ini, masyarakat diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan sekaligus taraf hidupnya melalui kemungkinan fungsi ekonomis rumah yang dapat difungsikan sebagai tempat berusaha.

Rumah bukan sekedar dilihat sebagai benda mati, produk atau komoditi yang statis, melainkan sebagai bagian dari proses yang dinamis. Rumah berkembang sesuai dengan siklus dan perkembangan kehidupan manusia (penghuninya), pertumbuhan keluarga dan peningkatan kondisi ekonomisnya. Oleh karena itu maka keterkaitan antara rumah dengan nilai - nilai dan harkat penghuninya menjadi penting, mengingat hakikat manusia sebagai makhluk sosial, makhluk ekonomi, makhluk politik, dan makhluk budaya. Dalam hubungannya dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupannya, manusia sebagai makhluk sosial akan memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kehidupan sosial budaya masyarakatnya, misalnya sebagai sarana pembinaan keluarga. Sebagai makhluk ekonomi, rumah memiliki fungsi ekonomi sebagai investasi jangka panjang dan mampu memberikan jaminan penghidupan masa depan. Rumah sebagai sarana peningkatan status individu di masyarakat menjadi penting dalam hubungan manusia sebagai makhluk politik.

Dengan memperhatikan keterkaitan fungsi rumah dengan teori kebutuhan rumah menurut Maslow, maka rumah dan perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yaitu bagian dari usaha peningkatan kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan. Pembangunan perumahan sebaiknya tidak semata - mata berupaya mencapai sasaran kuantitatif, tetapi juga harus memperhatikan sasaran kualitatif sehingga memungkinkan tercapainya sasaran pembangunan perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya tersebut.

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/1996, maka untuk merealisasikannya setiap pengembang